



COMMUNE DE SAINT MOLF

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE (44)

4.ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



DEFINITIONS DE LA LEGENDE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  Périmètre à aménager :
Emprise foncière concernée par des orientations d'aménagement et de programmation.
-  Voie principale à créer :
Le tracé des voies principales de circulation est indicatif.
-  Accès autorisé :
Débouché pour une voie de circulation automobile de desserte interne à l'opération concernée. Il ne s'agit pas d'accès aux lots. L'emplacement est indicatif, le nombre d'accès est fixe.
-  Accès véhicule interdit :
Aucune entrée ou sortie de véhicule sur le linéaire de voirie concernée n'est permise, en dehors d'un accès individuel autorisé.
-  Accès individuel autorisé :
Les entrées ou sorties sont ponctuellement autorisées sur le linéaire de voirie.
-  Sens interdit :
La sortie de la zone n'est pas autorisée dans cette direction.
-  Parking commun :
Les parkings communs permettent le stationnement des véhicules à l'entrée de l'opération. Ils n'excluent pas la création d'autres places de stationnement mutualisées à l'intérieur de la zone. Leur traitement doit être adapté à leur fréquentation.
-  Continuité entre les voies de circulation automobile :
Des continuités entre les voies de circulation automobile internes aux opérations sont à prévoir entre les secteurs.
-  Liaisons douces :
Les liaisons piétonnes et cyclables ne doivent en aucun cas servir à la circulation automobile. Les liaisons douces à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage. Elles seront conçues de telle sorte qu'elles limitent le plus possible l'imperméabilisation des sols. Leur traversée par une voie de circulation automobile est possible, à condition de mettre en oeuvre les dispositifs de sécurité nécessaires pour la traversée des piétons et des cycles. Le tracé est indicatif.
-  Liaisons douces existantes
-  Liaisons douces à créer



DEFINITIONS DE LA LEGENDE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Continuité entre les liaisons douces :

Des continuités entre les liaisons douces internes aux opérations sont à prévoir entre les secteurs.



Point de raccordement :

Les liaisons douces existantes (trottoir, chemins, etc.) doivent être prolongées à l'intérieur de la zone.



Cônes de vue :

Les points de vue sur le paysage doivent être préservés



Espace vert :

Les espaces verts (communs ou privés) devront avoir les qualités d'un espace public. Ils ont un rôle structurant dans l'aménagement, ce ne sont pas des espaces résiduels. Leur emplacement est indicatif



Espace vert pouvant inclure des systèmes de rétention d'eaux pluviales :

Inclure des systèmes de rétention d'eaux pluviales dans les espaces verts (noues, bassins de rétention, structure-réservoir) implique que ceux-ci soient paysagers et accessibles en toute sécurité.



Haie de type bocagère à conforter ou à créer :

Haies vives composées d'essences locales. Prévoir une emprise de 2,00 mètres de large et choisir des essences arbustives à développement limité. Elles peuvent inclure des arbres.



Orientation des façades :

Principe d'orientation des façades principales (pièces de vie) de manière à profiter des apports solaires et à s'intégrer dans le tissu urbain.



Exutoire :

Exutoire pour l'évacuation des eaux pluviales. Emplacement indicatif.



Réseau souterrain :

Réseau d'eaux pluviales enterré existant.



CONDITIONS D'APPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Notion de compatibilité :

Programmes de construction :

Pour être compatible lorsque que le nombre de logement est donné sans indication de densité, le nombre de logements prévus dans les projets d'aménagement devra être plus ou moins égal à 10% au nombre de logements inscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Densités :

Le nombre de logements calculé à partir des densités imposées est un minimum. Le nombre de logements prévus dans les projets d'aménagement pourra être supérieur de 10%.

Notion d'aménagement global :

Les zones à urbaniser, soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet de plan d'ensemble par secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière indiquée graphiquement dans les orientations, dans les conditions mentionnées, sous réserve du désenclavement du reliquat du terrain. Dans le cas où plusieurs secteurs seraient aménagés d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur un seul secteur. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat.

Notion de densité brute :

La densité brute correspond au nombre de logements à construire rapporté à l'emprise foncière de la zone. La densité minimum indiquée dans les orientations est la densité brute.

Notion de pièces de vie :

Les pièces de vie sont les pièces principales (séjour, salon, salle à manger), au sens de l'article R.111-10 du code de la construction et de l'habitation. L'orientation vers le Sud, de ces pièces nécessitant une durée de chauffe importante, est à privilégier.



Légende :

- Entrée délimitant le bourg requalifié et densifier
- La Rue de l'Océan à pacifier
- Carrefour à sécuriser
- Secteur d'urbanisation future
- Voie et Espace public qualifiées
- Requalification du centre Nouvelle composition urbaine
- Liaisons interquartier
- Liaisons douces
- Corridors écologiques



LE PLAN DE DEVELOPPEMENT DU BOURG: Programme des travaux du SDAP



Le schéma directeur eaux pluviales a pour objectifs d'obtenir une connaissance approfondie du fonctionnement des réseaux d'eaux pluviales. L'étude a permis d'identifier les dysfonctionnements existants et de proposer les travaux ou aménagements en mesure d'y remédier. Ces actions sont ici résumées. Pour plus de détail, consulter le SDAP qui détaille chaque action

1. Rue de l'océan

Création d'une noue rue de l'étang et redirection d'une partie des eaux vers l'étang.

2. Giratoire du pont des Belles Filles

Pont cadre.

2bis. Giratoire du pont des Belles Filles

Aménagement du ruisseau.

2ter. Bassin des pluviérs

Correction de l'ouvrage de fuite du bassin de rétention des pluviérs.

3. Rue du maréchal ferrant

Détournement et création d'un fossé vers le Nord.

4. Carrefour de la croix de Brohogand

Régulation du bassin versant amont (bassin paysager de 380m³).

5. Bassin versant du Bois Pierrot

Réguler les eaux en aval de la zone d'urbanisation future (bassin paysager de 190m³).

6. Bassin versant du Languernais

Réguler les eaux en aval de la zone d'urbanisation future (bassin paysager de 420m³).

7. Route de Mesquer

Augmenter le diamètre de la conduite aval (Ø300àØ400).

7bis. Route de Mesquer

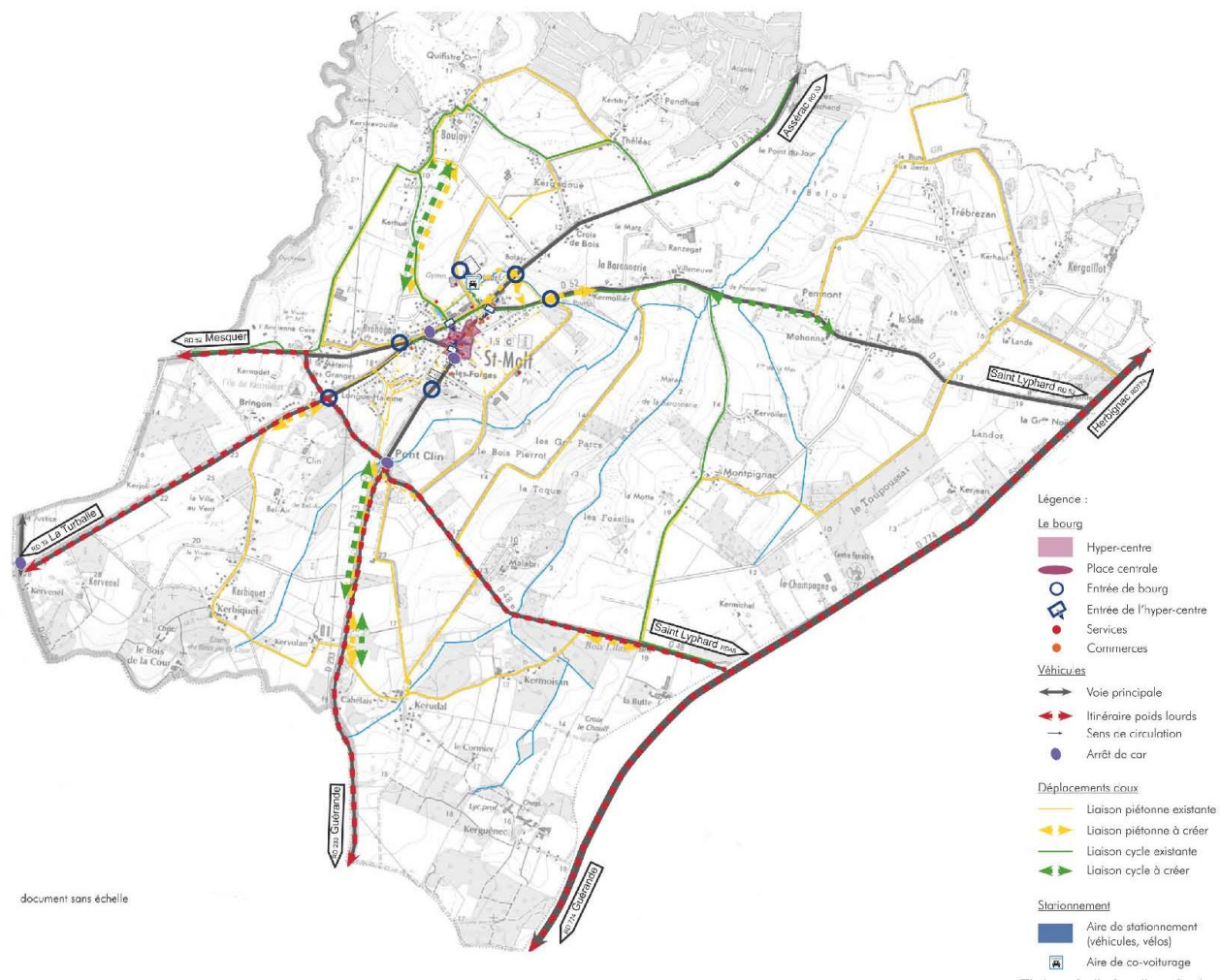
Régulation du bassin versant amont (bassin paysager de 380m³).

8. Bassin versant du cimetière

Réguler les eaux en amont du rejet au milieu naturel (bassin paysager de 200m³).



LE PLAN DE DEVELOPPEMENT DU BOURG: Définir un nouveau plan de déplacement





LE PLAN DE DEVELOPPEMENT DU BOURG: Définir un nouveau plan de déplacement







ELEMENTS DE PROGRAMMATION

- Surface : 0ha46
- Vocation dominante d'habitat
- Programme de construction : 8 à 11 logements dont 25% de logements locatifs sociaux
- Densité : 18 à 24 logements / ha
- Réalisation en 2 tranches maximum

ENJEUX DE COMPOSITION

Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement respect les points suivants :

- Desserte : en impasse depuis la rue de l'Etang, au Nord-Ouest du secteur.
- Préserver ou créer les éléments paysagers indiqués afin d'assurer l'insertion des futures constructions en qualifiant les abords.
- Les façades principales seront orientées sud-est à sud-ouest. Le sens de faitage principal pourra être parallèle ou perpendiculaire à la façade principale. Les constructions pourront être en limite ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives.
- Une aire de collecte des conteneurs, accessible depuis la rue de l'Etang par le camion de répurgation, devra être aménagée.
- Des stationnements banalisés sont souhaités, en plus des stationnements résidents prévus en RDC des constructions.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Coefficient d'imperméabilisation maximum : 70%.
- Les rejets devront se faire dans les collecteurs rue des Roches Blanches. Les rejets directs au ruisseau ne sont pas autorisés.
- En cas d'imperméabilisation supérieure, l'aménageur devra mettre en œuvre des dispositifs de gestion des eaux pluviales conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial.
- Les haies indiquées à l'OAP doivent être conservées pour participer à l'insertion de l'opération dans le site.
- Les pièces de vie seront situées préférentiellement en façade Sud. Celle-ci devra intégrer des dispositifs de protection solaire liés ou non au bâti, adaptés à l'orientation et à la surface des baies.





ZONE 1AU de la Chapelle

Typologie

5 à 6 habitations individuelles sous forme pavillonnaire et/ou maisons mitoyennes en R+C ou R+1.

Surface : 0.40 ha.

Implantation du bâti :

Les façades principales seront orientées Sud-Est, parallèles à la limite Nord-Ouest du terrain.

Les constructions seront implantées de préférence dans la partie Nord des terrains.

Accès et desserte :

Accès : par la rue de la Roche Blanche ; deux accès groupés à l'habitation existante sont autorisés par la rue de l'Océan.

Desserte : voies mixtes en impasse. Desserte des constructions par le Nord et par le Sud.

Stationnements : les stationnements visiteurs peuvent être aménagés soit sur les terrains, soit dans les espaces communs.

Prescriptions hydrologiques :

Coefficient d'imperméabilisation maximum : 30%. Les rejets pourront soit être acheminés au ruisseau par le réseau existant parcelle AB 01 (ou 61+59) jouxtant au Nord (convention à prévoir), soit acheminés jusqu'au collecteur de la rue de la Roche Blanche.

En cas d'imperméabilisation supérieure, l'aménageur devra mettre en œuvre des dispositifs de gestion des eaux pluviales conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial.

Prescriptions énergétiques :

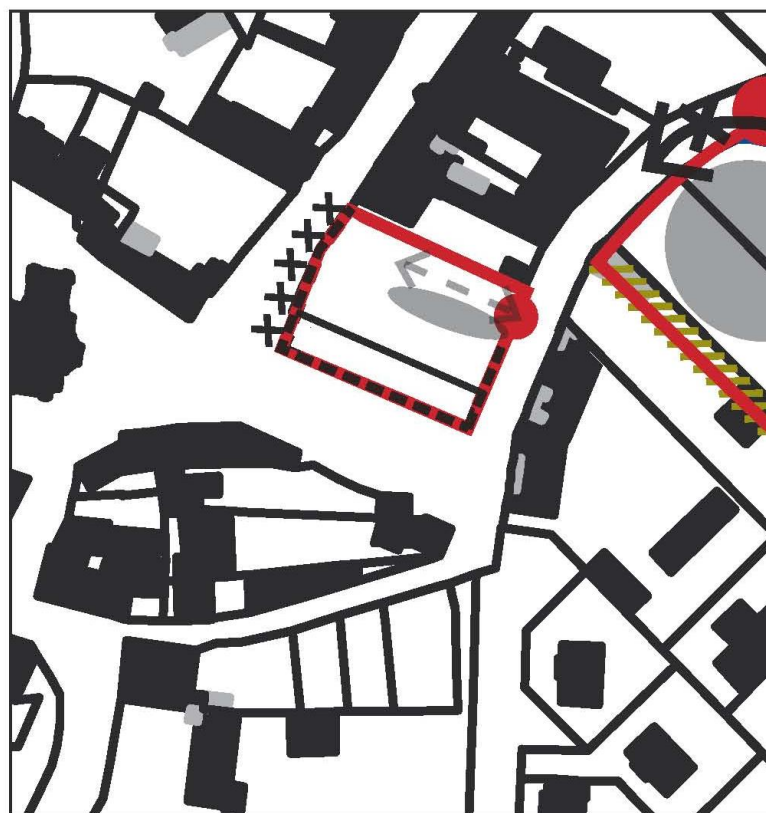
Les pièces de vie seront situées en façade Sud-Est. Elles devront intégrer des dispositifs de protection solaire liés ou non au bâti, adaptés à l'orientation et à la surface des haies.

Déchets :

Prévoir une aire à conteneurs accessible depuis la rue de la Roche Blanche.



ZONE 1AU DE LA MAIRIE



document sans échelle

Périmètre - Surfaces : 0,13 ha environ

Opération d'ensemble devant porter sur 100% du foncier, les travaux et la livraison des constructions pouvant être phasés.

Programme de construction :

6 à 8 logements sociaux à l'étage, des locaux commerciaux, de bureaux ou d'équipement au rez-de-chaussée

-  Périmètre à aménager
-  Accès automobile autorisé
-  Voie principale à créer, tracé indicatif
-  Accès automobile interdit
-  Parking commun privatif
-  Orientation des façades principales



ZONE 1AU DE LA MAIRIE

Typologie des constructions :

Habitat intermédiaire en R+1+C comprenant des terrasses orientées au Sud. Les logements devront être traversants. Le rez-de-chaussée sera réservé à des locaux commerciaux, de bureaux et d'équipement.

Implantation du bâti :

L'implantation des façades se fera en limite de la zone.

Accès et desserte :

Accès et desserte des logements : ils se feront par le Nord-est de la zone. L'accès sur la rue de la Duchesse Anne ou par la place de la mairie ne sera pas possible.

Accès et desserte du rez-de-chaussée : les commerces, bureaux et/ou équipements situés en rez-de-chaussée seront accessibles depuis l'espace public.

Stationnements : un parking commun privatif sera aménagé au Nord de la zone et réservé aux résidents du bâtiment.

Prescriptions hydrologiques :

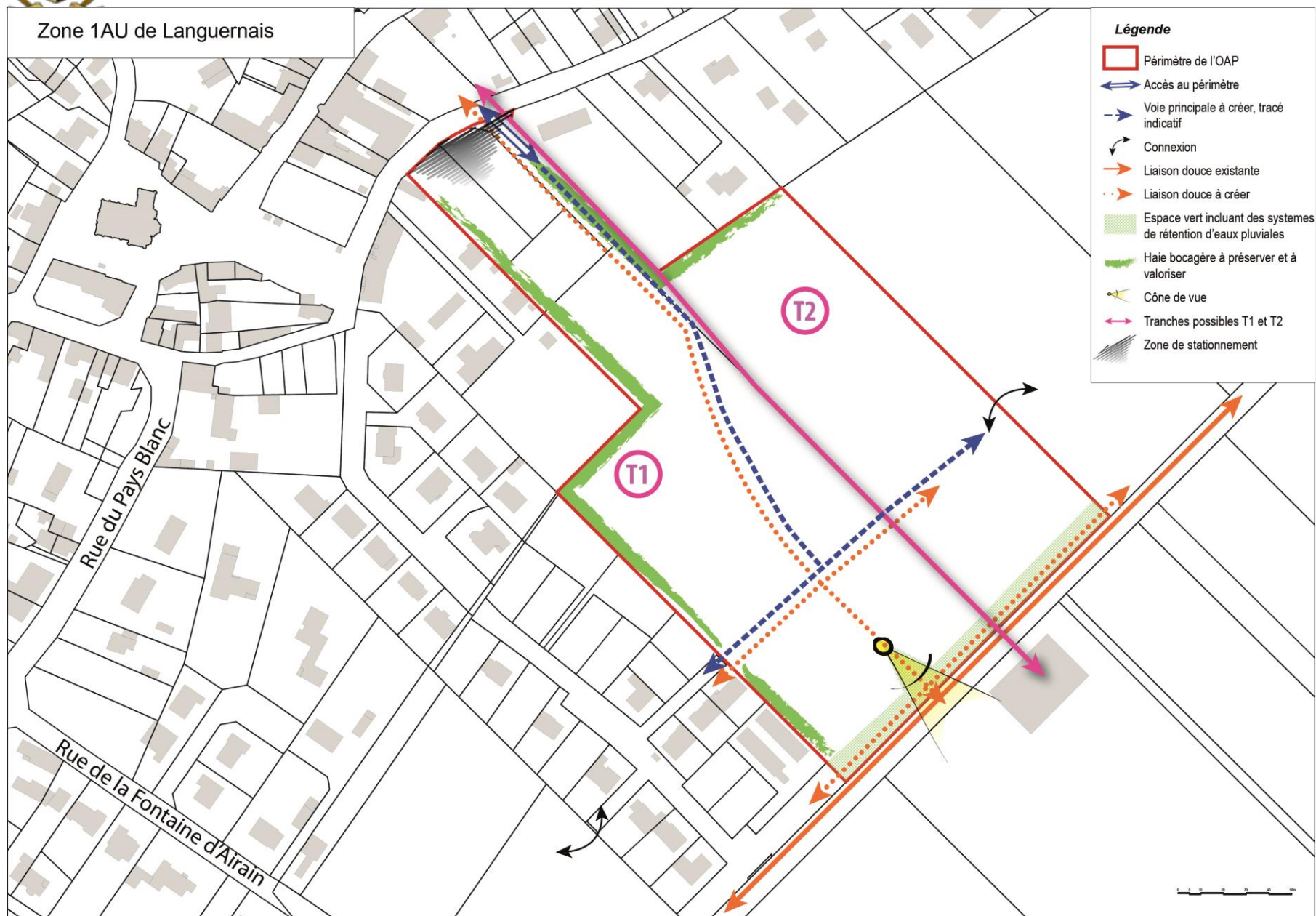
10% de la superficie du terrain doit rester perméable, il conviendra d'aménager les places de stationnement en fonction.

Prescriptions énergétiques :

Quand l'orientation du bâtiment le permet, les pièces de vie seront situées en façade Sud-Ouest. Elle devra intégrer des dispositifs de protection solaire liés ou non au bâti, adaptés à l'orientation et à la surface des baies.

Déchets :

Prévoir un local poubelle en rez-de-chaussée





ELEMENTS DE PROGRAMMATION

- Surface : 3ha80 environ
- Vocation dominante d'habitat
- Programme de construction : 68 à 72 Logements dont 25% de logements locatifs sociaux
- Densité : 18 à 19 logements / ha
- Réalisation en 2 tranches

ENJEUX DE COMPOSITION

Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement permette de :

- Connecter entre eux les différents accès viaires et piétons du périmètre indiqués à l'OAP afin que les différentes phases d'aménagement soient connectées entre elle :
 - Tisser un maillage piéton générant des liens entre les différents lieux (vers la rue des Epis, l'impasse du Languernais et le chemin de randonnées au Sud ;
 - Organiser une transversalité des accès nord/sud et est/ouest, afin de connecter les différentes tranches réalisées et à venir du site entre elles ;
 - Des connexions vers l'ouest et l'est de la zone sont à prévoir ;
- Préserver les éléments paysagers indiqués afin d'assurer l'insertion des futures constructions en qualifiant les abords ;
- Préserver la perspective sud sur la zone agricole ;
- Les façades principales seront orientées sud-est à sud-ouest. Le sens de faîtage principal pourra être parallèle ou perpendiculaire à la façade principale. Les constructions pourront être en limite ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Un espace commun situé en limite sud de la zone, d'une largeur de 10 m minimum, fera l'objet d'un traitement végétal et pourra intégrer des systèmes de rétention des eaux pluviales.
- Les haies indiquées à l'OAP doivent être conservées pour participer à l'insertion de l'opération dans le site.



ZONE 2AU DU LANGUERNAIS

Périmètre - Surfaces : 1,46 ha

Opération d'ensemble devant porter sur 100 % du foncier, les travaux et la livraison des constructions pouvant être phasés

Programme de construction :
Densité brute minimum de 15 logements/ha, dont 25% de logements sociaux.



document sans échelle

- Périmètre à aménager
- Accès automobile autorisé
- Accès automobile interdit
- Voie principale à créer, tracé indicatif
- Connexions des voies de circulation automobile à prévoir
- Liaisons douces à créer
- Point de raccordement
- Connexions des cheminements doux à prévoir
- haie bocagère
- Espace vert incluant des systèmes de rétention des eaux pluviales
- Cône de vue à préserver
- Exutoire eaux pluviales



ZONE 2AU DU LANGUERNAIS

Typologie des constructions :

Les constructions seront en R+1 maximum.

Implantation du bâti :

Les façades principales seront orientées Sud-est à Sud-ouest. Le sens de faîtage principal pourra être parallèle ou perpendiculaire à la façade principale. Les constructions pourront être en limite ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives.

Accès et desserte :

Accès : L'accès se fera par la rue de la Fontaine d'Airain. En sortie de zone, il sera interdit de tourner à gauche.

Desserte : Voie principale à double sens, dans le prolongement la voie principale de la zone 1AU du Languernais, débouchant sur la rue de la Fontaine d'Airain, le plus au Nord possible. Liaisons douces : Une liaison douce permettra de relier la zone 1AU du Languernais et le chemin du Languernais, de façon à rattraper le chemin menant au Bois Pierrot.

Espaces communs récréatifs :

Une partie de la zone est comprise dans le périmètre sanitaire d'une exploitation agricole. Cet espace sera donc aménagé en espace commun pouvant intégrer des systèmes de rétention des eaux pluviales. Le point de vue sur le paysage doit être préservé.

Prescriptions hydrologiques :

Il n'est pas fixé de coefficient d'imperméabilisation maximum, les aménagements devront respecter le débit d'eaux pluviales suivant : 3l/s/ha. Les écoulements de surface seront privilégiés.

Prescriptions énergétiques :

Les pièces de vie seront situées de façon à optimiser les apports solaires. La conception devra intégrer des dispositifs de protection solaire liés ou non au bâti, adaptés à l'orientation et à la surface des baies.

Déchets : Une aire de collecte aménagée est à prévoir, en fonction du trajet du camion de réputation. Les aménagements pour le tri sélectif doivent être vus avec Cap Atlantique.



ZONE 2AU DU PETIT CLIN

Périmètre - Surfaces : 1,3 ha

Opération d'ensemble devant porter sur 100 % du foncier
Dans la partie Nord, 1300m² sont réservés à la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales (cf. zonage d'assainissement pluvial).

Programme de construction :
Densité brute minimum de 13 logements/ha, dont 25% de logements sociaux.



-  Périmètre à aménager
-  Accès automobile autorisé
-  Accès automobile interdit
-  Accès automobile individuel autorisé
-  Liaisons douces à créer
-  Liaisons douces existantes
-  Point de raccordement
-  Espace vert incluant des systèmes de rétention des eaux pluviales

document sans échelle



ZONE 2AU DU PETIT CLIN

Typologie des constructions :

Les logements seront en R+1 maximum

Implantation du bâti :

Les façades principales seront orientées Sud-est à Sud-ouest. Le sens de faîtage principal pourra être parallèle ou perpendiculaire à la façade principale. Les constructions pourront être en limite ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives.

Accès et desserte :

Accès : L'accès se fera par l'allée du Verger et éventuellement par la route de la Turballe, sous réserve d'un accord du Conseil Général et de la commune.

Liaisons douces : Une liaison douce permettra de circuler dans la zone, tout en reliant l'allée du Verger, l'allée Fleur de sel et le sentier existant débouchant sur route de la Turballe.

Espaces communs récréatifs :

La partie Nord de la zone sera réservée pour la réalisation d'un espace vert pouvant intégrer des systèmes de rétention des eaux pluviales. La partie Sud pourra s'organiser autour d'un espace commun, parc ou placette.

Prescriptions hydrologiques :

Il n'est pas fixé de coefficient d'imperméabilisation maximum. création d'un bassin mutualisé pour la zone AU et les terrains urbanisés situés en amont. Le débit de fuite ne devra pas dépasser 30l/s (cf zonage d'assainissement pluvial).

Prescriptions énergétiques :

Les pièces de vie seront situées de façon à optimiser les apports solaires. la conception devra intégrer des dispositifs de protection solaire liés ou non au bâti, adaptés à l'orientation et à la surface des baies.

Déchets : Une aire de collecte aménagée est à prévoir, en fonction du trajet du camion de réputation. Les aménagements pour le tri sélectif doivent être vus avec Cap Atlantique.